16 ta' Mejju, 1990

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Vincent Curmi *noe*

versus

Maria Carmela Galea *et*

Ċens temporanju – Lokazzjoni – Inkwilin – Kumpens xieraq għat-teħid forzuż tal-proprjetà privata

Ma' l-iskadenza ta' ċens temporanju għall-perijodu ta' 21 sena li sar qabel l-1979, l-enfitewta li qed jokkupa l-fond jista' jkompli tali okkupazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni in forza ta' l-Att Nru. XXIII ta' l-1979.

L-artikolu 2(ċ) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li tneħħi l-kontroll tad-Djar jipprovdi li t-tifsira ta' "kerrej" għandha tinkludi ulied u ħu u oħt il-kerrej li ma jkunux miżżewġa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk jgħix mal-kerrej.

Il-kliem "li ma jkunux miżżewġa" qegħdin jirriferu għal ħu jew oħt il-kerrej u mhux għat-tfal.

Il-Qorti: – Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Novembru, 1982, li biha Vincent Curmi fil-kwalità tiegħu msemmija u l-atturi l-oħra wara li ppremettew illi l-Markiż John Scicluna, illum mejjet, kien ikkonċeda b'titolu ta' ċens temporanju għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin sena lil Henry George Lowell il-fond 90, Windsor Terrace, Sliema, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tas-6 ta' Novembru, 1969;

Illi l-istess enfitewsi għalqet fit-12 ta' Novembru, 1980, meta kienet tgħix fid-dar in kwistjoni Ethel Lowell, armla ta' l-imsemmi Henry George Lowell;

Illi l-istess Ethel Lowell mietet fl-1 ta' Frar, 1982;

Illi l-attur Vincent Curmi fil-kwalità tiegħu premessa nforma lill-konvenuti, wara din l-ittra, li huwa ma kienx ippreparat li jirrikonoxxihom bħala nkwilini u talabhom jirritornaw iċ-ċavetta;

Illi l-konvenuti qegħdin jippretendu li għandhom dritt ta'

lokazzjoni fuq dan il-fond, meta skond il-liġi ma għandhomx dan id-dritt;

Talbu li dika l-Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond numru 90, Windsor Terrace, Sliema, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

2. tikkundanna lill-istess jiżgombraw mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss;

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' *l-eċċezzjonijiet ippreżentata fid-29 ta'* Diċembru, 1982, li fiha Maria Carmela u Carmelo konjugi Galea qalu:

1. Illi preliminarjament l-attur Vincent Curmi jrid jindika kif ġie maħtur amministratur ta' l-eredità tal-Markiż John Scicluna, u kif ġie awtorizzat jistitwixxi dina l-kawża fil-kapaċità tiegħu ta' amministratur;

2. Illi fil-meritu, it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-konvenuti eċċipjenti, bħala aventi kawża tal-mejta Ethel Lowell, – li tiġi omm l-eċċipjenti Maria Carmela Galea, – għandhom titolu validu ta' lokazzjoni in forza ta' l-artikolu 10B(8) ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li emenda l-Ordinanza li tneħħi l-kontroll fuq id-djar, – u għalhekk id-domandi attriċi għandhom jiġu respinti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut ippreżentata fis-17 ta' Mejju, 1973, li fiha huma qalu:

1. Illi din il-Qorti hija inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-każ stante li l-meritu hu ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

2. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat il-verbal tal-25 ta' Jannar, 1985, li minnu jidher illi l-partijiet qablu illi "fit-terminazzjoni ta' l-efitewsi temporanja, Ethel Lowell kompliet tokkupa l-fond *'de quo'* b'titolu ta' lokazzjoni in forza ta' l-Att Nru. XXIII ta' l-1979";

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 1986, li biha ċaħdet it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom u dana wara li kkunsidrat:

Illi ġa la darba, il-partijiet jaqblu illi Ethel Lowell, omm il-konvenuta, kienet tokkupa l-fond *"de quo"* b'kiri in forza ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, il-Qorti ma għandhiex għalfejn tindaga oltre ħlief sabiex tara jekk il-konvenuti għandhom jitqiesu bħala membri tal-familja tagħha li kienu joqogħdu magħha fiż-żmien tal-mewt tagħha, jiġifieri fl-1 ta' Frar, 1982, għaliex jekk dana jkun stabbilit bil-provi, allura l-konvenuti għandhom jitqiesu l-kerrejja tal-fond bis-saħħa ta' l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini. Id-dispożizzjonijiet ta' dina l-Ordinanza saru applikabbli għaliex fit-12 ta' Novembru, 1980, (meta għalaq iċ-ċens temporanju) oriġinat lokazzjoni b'durata presunta ta' sena bis-saħħa ta' l-Ordinanza XIXA ta' l-1959; ma' l-għeluq ta' dina

s-sena kien hemm tiġdid tal-lokazzjoni għaliex Ethel Lowell baqgħet in okkupazzjoni;

Illi mill-provi lli nġiebu rriżulta illi l-konvenuti, flimkien mat-tlitt uliedhom kienu marru jabitaw fid-dar imsemmija sa mill-1978. Minn dak iż-żmien 'il quddiem huma kienu stabbiliti hemmhekk u ma kellhomx dar oħra disponibbli għalihom peress illi l-fond li kellhom f'idejhom qabel fi Triq in-Nazzarenu, Sliema, ċedewh lil ħaddieħor;

Għalhekk illum għandhom jitqiesu l-kerrejja ta' l-istess fond;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-atturi ppreżentata fil-21 ta' Lulju, 1986, li biha għar-raġunijiet hemm esposti talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 1986, billi tilqa' t-talbiet tagħhom bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appellati Maria Camilleri u Carmelo konjugi Galea ppreżentata fid-29 ta' Lulju, 1986;

Omissis;

Illi fil-petizzjoni ta' l-appell l-atturi appellanti qegħdin jissollevaw punt kostituzzjonali, u ċjoè li anke jekk l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti hija korretta, allura l-Att XXIII ta' l-1979 huwa anti-kostituzzjonali għaliex hemm il-vjolazzjoni ta' l-artikolu 37 ta' l-Edizz. Riv. 1984 peress li ma jkunux qegħdin jiġu mogħtija kumpens xieraq għat-teħid forzuż tal-proprjetà privata;

Jinkombi għaliex lill-Qorti li, skond it-termini ta' l-art. 46(3) tal-Kostituzzjoni, teżamina l-punt kostituzzjonali sollevat sabiex tara jekk hux sempliċement frivolu jew vessatorju. Jekk il-Qorti tiddeċidi li l-punt sollevat huwa sempliċement frivolu jew vessatorju, allura dik id-deċiżjoni tagħha torbot lill-partijiet. Jekk tiġi għall-konklużjoni li l-punt mhux frivolu jew vessatorju, allura l-Qorti għandha tirriferixxi l-kwistjoni lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili;

Omissis;

Min-naħa tagħhom il-konvenuti qegħdin jissottomettu li għandhom dritt jissoktaw fil-lokazzjoni ta' Ethel Lowell sija bħala membri tal-familja tagħha li kienu jgħixu magħha fil-mument tal-mewt tagħha kif ukoll, u dana a rigward tal-konvenuta, billi dina hija eredi unika tagħna;

Il-Qorti għalhekk ma tarax kif fil-każ preżenti jista' jidħol il-punt kostituzzjonali fuq imsemmi li l-Att XXIII fuq imsemmi huwa anti-kostituzzjonali għaliex huwa in vjolazzjoni ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress li ma jkunx qed jiġi mogħti kumpens xieraq għat-teħid forzuż tal-proprjetà privata ta' l-attriċi;

Jidher minn eżami tal-proċess li ma kien hemm l-ebda kwistjoni bejn l-atturi u Ethel Lowell dwar il-*quantum* tal-kera ossija kumpens li Ethel Lowell kellha tħallas bħala inkwilina taħt l-imsemmi Att XXIII ta' l-1979 – fuq dana huma kienu qablu li s-somma kellha tkun ta' Lm80 fis-sena. Dak li mhux qegħdin jaqblu fuqu llum huwa l-eżistenza jew le tat-titolu ta' lokazzjoni tal-konvenuti bħala suċċessuri ta' l-imsemmija Ethel Lowell.

Għas-soluzzjoni ta' din il-kwistjoni ma tidħol l-ebda kwistjoni ta' kumpens. Jekk il-Qorti tiddeċidi li l-konvenuti għandhom dritt li jikkontinwaw il-lokazzjoni ta' Ethel Lowell, il-kumpens ikun dak li diġà ġie miftiehem bejn l-atturi u l-istess Ehtel Lowell, salv li dwar il-kondizzjonijiet l-oħra (li m'għandhomx x'jaqsmu ma' kumpens) jadixxu l-Bord skond l-istess Att XXIII ta' l-1979. Jekk għall-kuntrarju l-Qorti tiddeċidi li l-konvenuti m'għandhomx dritt jikkontinwaw il-lokazzjoni ta' Ethel Lowell u għalhekk m'għandhomx titolu, il-Qorti takkolji t-talbiet attriċi u f'dan il-każ ma tqum l-ebda kwistjoni tal-kumpens billi l-*konvenuti ma jibqgħux iżjed fil-fond*. Fl-ebda ipostesi għalhekk ma hemm bżonn li l-Qorti tidħol biex teżamina l-kwistjoni tal-kumpens li jitħallas bħala kera billi dan, fil-każ li l-Qorti tiddeċidi favur il-konvenuti diġà jkun ġie miftiehem ma' l-awtriċi tagħhom u fil-każ li l-Qorti tiddeċidi favur l-atturi, il-kwistjoni ta' kumpens ma tqumx billi l-konvenuti jiġu żgumbrati;

Isegwi għalhekk li l-punt kostituzzjonali sollevat mill-atturi huwa rrilevanti għas-soluzzjoni tal-kwistjoni li hemm fil-kawża u għal din ir-raġuni l-Qorti tirritjeni li huwa vessatorju;

Omissis;

Rat l-atti kollha tal-kawża rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Illi l-kwistjoni kollha quddiem il-Qorti għalhekk hija, jekk meta mietet Ethel Lowell fl-1 ta' Frar, 1982, u l-konvenuti kienu jgħixu magħha dak iż-żmien, kellhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond *"de quo"* huma, bħala kerrejja ta' l-istess. Skond l-ewwel Qorti dawn kellhom dan id-dritt billi fit-12 ta' Novembru, 1980, meta skada ċ-ċens, Ehtel Lowell bdiet tokkupa l-fond *"de quo"* b'titolu ta' lokazzjoni bis-saħħa ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u skond l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kellhom jitqiesu bħala kerrejja. Min-naħa l-oħra l-atturi qegħdin isostnu li l-kirja in kwistjoni għandha tkun regolata mill-Att XXIII ta' l-1979 u skond dan, il-konvenuti m'humiex inklużi taħt id-definizjoni ta' *"tenant"* hemm mogħtija;

Mill-provi jirriżulta li l-fond *"de quo"* oriġinarjament, kien ġie f'idejn Henry Lowell missier il-konvenuta b'ċans temporanju b'kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1959. Il-konċessjoni enfitewtika kienet saret għal żmien 21 sena dekorribbli mit-12 ta' Novembru, 1959, u għalhekk din skadiet fit-12 ta' Novembru, 1980. Henry Lowell miet fl-1973 u wara mewtu Ethel Lowell baqgħet toqgħod fil-post *"de quo"* hi. Skond il-verbal tal-25 ta' Jannar, 1985, il-partijiet qablu li din kienet kompliet tokkupa l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni taħt l-Att XXIII ta' l-1979. Mill-provi jirriżulta ukoll li l-konvenuti flimkien ma' uliedhom kienu marru joqogħdu fil-fond in kwistjoni sa mill-1978;

L-appellant qiegħed jissottometti li skond l-artikolu 10B ta' l-Att XXIII ta' l-1979 id-dispożizzjonijiet ta' l-istess artikolu kellhom ikollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien. Dan l-Att ġie ppromulgat biex ikompli jemenda l-Ordinanza ta' l-1959 li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, il-liġi prinċipali. Issa skond il-*"proviso"* ta'

l-artikolu 2(ċ) ta' dan l-Att għall-finijiet ta' l-artikoli 5 u 10B ta' l-istess, it-tifsira ta' "kerrej" ma għandha tinkludi ebda waħda mill-persuni inklużi taħt il-paragrafi (b) u (ċ) ta' din it-tifsira (fl-Att prinċipali) iżda għandha tinkludi minflok, ulied u ħu u oħt il-kerrej li ma jkunux miżżewġa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk jgħix mal-kerrej. Huwa jsostni li Maria Carmela Galea u żewġha għalhekk jinsabu esprassament esklużi mil-liġi stess;

Din is-sottomissjoni ta' l-appellant apparti konsiderazzjonijiet oħra ma tidhirx li hi korretta. Jekk wieħed jeżamina bir-reqqa l-artikolu 2(ċ) ta' l-Att in kwistjoni għandu jikkonkludi li taħt id-definizjoni ta' tenant jaqgħu t-tfal u kwalunkwe ħu jew oħt il-kerrej li ma jkunux miżżewġa li jkunu joqogħdu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha. Il-kliem "li ma jkunux miżżewġa" qegħdin jirriferu għal ħu jew oħt il-kerrej u mhux għat-tfal. Issa f'dan il-każ, terġa' għandu jingħad li meta kien skada ċ-ċens fuq il-fond in kwistjoni fit-12 ta' Novembru, 1980, kienet l-enfitewta stess Ethel Lowell li kompliet tokkupa l-fond "*de quo*" b'titolu ta' lokazzjoni mingħand il-padrun dirett in forza tal-artikolu 10B ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u mhux Maria Carmela Galea bintha u żewġha li kienu joqogħdu magħha. Meta mietet l-imsemmija Ethel Lowell imbagħad, il-kirja ntirtet minn bintha l-miżżewġa taħt id-dispożizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili bħal eredi tagħha;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tiċħad l-appell ta' l-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Ġunju, 1986, fl-ismijiet premessi;

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mill-atturi appellanti.